

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 25/2019/KDTM-PT

Ngày: 12/4/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
địa điểm kinh doanh

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh;**

Các Thẩm phán : **Ông Hoàng Ngọc Thành**

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: **Bà Đoàn Phương Thảo** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Ngô Thị Huyền Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 12/4/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 21/2019/KDTM-PT ngày 22/02/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2019/QĐXXPT- KDTM ngày 14/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2019/QĐPT-KDTM ngày 27/3/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM

Trụ sở: Số 9, đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị Kim O** - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Mỹ H** - Chức vụ: Kế toán Công ty (Giấy ủy quyền ngày 10/4/2019 của Tổng giám đốc Công ty)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Số 1, hẻm 121/39/1, tổ dân phố số 1 Đ, đường T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Luật sư ***Nguyễn Văn Á*** - thuộc Văn phòng luật sư G, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

(Các đương sự và luật sư có tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM (Gọi tắt là Công ty HM) được UBND thành phố Hà Nội cho thuê 3.482m² đất tại địa chỉ: Khu S, xã ĐM, huyện T, thành phố Hà Nội nay là phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội để quản lý, khai thác kinh doanh từ năm 2011. Đến ngày 17/8/2012 Công ty HM được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 06/01/2017, Công ty HM và bà Nguyễn Thị H ký kết 01 hợp đồng cho bà H thuê địa điểm kinh doanh tại ô số A82 chợ S với diện tích là 4m²; Thời hạn thuê 06 tháng; Giá thuê mặt bằng là 60.000đ/m²/tháng; Phí vệ sinh môi trường là 60.000đ. Ngoài ra bà H còn thuê của Công ty HM 01 ô số A63 là ô có vị trí không cố định, việc thuê ô A63 không được lập thành văn bản, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, tháng nào kinh doanh thì nộp tiền thuê và tiền phí vệ sinh, tháng nào không kinh doanh thì thôi.

Sau khi hết thời hạn thuê ô A82, bà H không ký tiếp hợp đồng, không nộp tiền thuê + tiền phí vệ sinh nhưng vẫn tiếp tục sử dụng địa điểm kinh doanh. Đối với ô A63, bà H đã thanh toán xong tiền thuê và phí vệ sinh đến hết năm 2017.

Công ty HM khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng do Hợp đồng thuê đã hết hiệu lực và bồi thường thiệt hại cho Công ty tương đương với số tiền thuê mặt bằng thực tế đã sử dụng cùng công tác phí vệ sinh môi trường đến ngày xét xử sơ thẩm với mức giá:

Mặt bằng loại I (ô A82): Năm 2017: 60.000đ/m²/tháng; Năm 2018: 75.000đ/m²/tháng

Mặt bằng loại II (ô A63): 70.000đ/m²/tháng; Phí môi trường năm 2017 + 2018 là 60.000đ/tháng.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà có ký kết và thuê địa điểm kinh doanh của Công ty HM là 02 ô (A82) và (A63). Trong đó ô A82 thì hợp đồng lập thành văn bản; Ô A63 chỉ thỏa thuận bằng miệng. Bà H đã thanh toán trả Công ty HM tiền thuê mặt bằng và phí vệ sinh đến hết ngày 30/6/2017 cho diện tích thuê ô A82 và trả tiền thuê mặt bằng cùng phí vệ sinh hết năm 2017 cho ô A63. Sau đấy do Công ty HM tăng giá cho thuê chỗ và phí vệ sinh quá cao (gấp 2 lần) không hợp lý nên bà và nhiều hộ kinh doanh tại chợ chưa chấp nhận. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty HM bởi mặc dù thời hạn thuê ô số A82 đã hết từ ngày 30/6/2017 nhưng bà H vẫn đang sử dụng mặt bằng cả 02 ô để kinh doanh và vẫn phải đóng tiền thuê (hiện tại bà H chưa thanh toán tiền là do chưa thống nhất được mức giá). Công ty HM đòi tiền thuê mặt bằng theo giá cũ năm 2017 bà cũng đồng ý nhưng do chưa đạt được một số thỏa thuận khác nên chưa nộp tiền.

Đối với yêu cầu đòi lại mặt bằng kinh doanh, bà H không đồng ý bởi Công ty HM chỉ là đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác không phải chủ sở hữu tài sản nên không có quyền đòi.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bà H chỉ chấp nhận tính tiền thuê mặt bằng theo giá cũ là 60.000đ/m²/tháng và phí vệ sinh 50.000đ/tháng. Đối với ô A63 bà H đã nộp giá thuê 120.000đ/m²/tháng đến hết năm 2017, không phải 55.000đ/m²/tháng nay bà yêu cầu trả lại số tiền đã thu thừa.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM.

Chấm dứt hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 60/HĐ-CTHM ngày 06/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM và bà Nguyễn Thị H

Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị H phải trả lại địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) là lô số A82 và lô số A63 tại Chợ S ĐM cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM (Có sơ đồ phác họa vị trí kèm theo bản án này).

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích bán hàng, tiền phí vệ sinh môi trường và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM số tiền là 8.114.000đ (Tính đến ngày xét xử sơ thẩm)”

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chưa thanh toán và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án nêu trên, ngày 10/12/2018 bà H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm và cho rằng Chợ S là chợ truyền thống do người dân hiến đất lập chợ nhưng Công ty HM áp giá cho thuê quá cao so với mặt bằng giá cho thuê ở các vùng lân cận. Bà H không đồng ý trả lại mặt bằng đã thuê.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn trình bày luận cứ có nội dung: Chợ S là chợ truyền thống, không phải chợ thương mại. Việc Công ty HM đòi diện tích mặt bằng kinh doanh 4m² và 2,2m², bà H vẫn có nguyện vọng tiếp tục kinh doanh và ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, do chưa thống nhất với bên cho thuê nên đề nghị để các bên thỏa thuận về giá. Hợp đồng thuê mặt bằng không có quy định về bồi thường, cấp sơ thẩm chưa xem xét đến khoản tiền bà H đã nộp từ tháng 6/2017 đến hết năm 2017 đối với ô A63. Diện tích 2,2m² của ô A63 là ô đấu thầu. Tại cấp sơ thẩm bà H đã có đơn đề nghị thu thập về diện tích đấu thầu nhưng không được xem xét. Bà H đã có đơn khiếu nại quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại. Bà H chỉ có một mình không thể kinh doanh cùng lúc hai địa điểm là ô A82 và ô A63 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Đình V - Chồng bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Ông V đang kinh doanh tại ô 63); UBND quận

Nam Từ Liêm là cơ quan hành chính Nhà nước quản lý địa phương nên phải đưa UBND quận Nam Từ Liêm vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung:

Đơn kháng cáo của Bị đơn là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thời hạn. Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thời hạn thuê hợp đồng đã hết nhưng bà H vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng mà không ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn là vi phạm Hợp đồng. Công ty HM đòi lại diện tích thuê và yêu cầu bồi thường là có cơ sở. Đối với ô A63 của bà H sử dụng tháng nào trả tiền tháng đó theo hợp đồng miệng. Hết thời hạn thuê, Công ty đòi trả lại mặt bằng là hợp lý. Mức giá yêu cầu bồi thường của Công ty HM tương đương với mức giá cho thuê mặt bằng thấp hơn mức giá UBND quận Nam Từ Liêm quy định nên phù hợp. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo của bà Nguyễn Thị H (Bà H) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tư cách khởi kiện của Công ty HM:

Theo Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của UBND huyện Từ Liêm thì Công ty HM là đơn vị trúng thầu, nhà đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác Chợ S, xã ĐM, huyện TL (Nay là phường Đ, quận N, Hà Nội)

Ngày 02/4/2009 UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 1492/QĐ-UBND về việc bàn giao Chợ S ĐM cho Công ty HM quản lý, kinh doanh, khai thác.

Ngày 24/02/2009 Công ty HM nộp 100% tiền cam kết hoàn trả vốn đầu tư của Nhà nước và các khoản hỗ trợ cho ngân sách huyện TL theo quy định.

Ngày 21/3/2011 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty HM thuê 3.482m² đất tại Chợ S ĐM để quản lý kinh doanh khai thác chợ.

Ngày 05/9/2011 UBND thành phố Hà Nội ký hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ với Công ty HM về việc cho Công ty HM thuê 3.482m² đất tại xã ĐM, huyện TL để quản lý, kinh doanh khai thác chợ; Thời hạn hợp đồng là 50 năm.

Ngày 17/8/2012 Sở Tài nguyên thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty HM.

Theo Quyết định phân hạng chợ số 4176/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội thì Chợ S ĐM là chợ hạng 3

Như vậy Công ty HM có đủ tư cách và có quyền khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh là các ô số A82 và A63 tại Chợ S, phường ĐM, quận N, Hà Nội.

Xét về Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh giữa Công ty HM và bà H: Hợp đồng số 60/HĐ-CTHM lập ngày 06/01/2017 mặt bằng cho thuê: Lô A82, loại 1; Diện tích thuê: 4m²; Thời hạn cho thuê 06 tháng (từ ngày 01/01/2017 đến 30/6/2017); Giá cho thuê 60.000đ/m² đã được các bên thực hiện nhưng sau khi hết hạn quy định trong hợp đồng, các bên không ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ, nay Công ty HM yêu cầu bà H phải trả lại mặt bằng đã thuê là đúng. Do hợp đồng đã hết hạn nên không cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng.

Về yêu cầu đòi bồi thường của Công ty HM: Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù đã hết thời hạn thuê mặt bằng nhưng bà H vẫn quản lý, sử dụng ki ốt từ sau ngày hết hạn cho đến nay, Nguyên đơn yêu cầu bà H phải thanh toán tiền thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng với mức giá ki ốt số A82:

Từ 01/7/2017 đến 31/12/2017 là: 60.000đ x 4m² x 6 tháng = 1.440.000đ

Từ 01/01/2018 đến khi xét xử sơ thẩm: 75.000đ x 4m² x 11 tháng = 3.300.000đ

Và ki ốt A63, từ 01/01/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm: 70.000đ x 2,2m² x 11 tháng = 1.694.000đ.

Tiền dịch vụ vệ sinh 02 ki ốt: (Lô A82: 17 tháng x 60.000đ) + (lô A63: 11 tháng x 60.000đ) = 1.680.000đ

Tổng cộng tiền thuê và tiền dịch vụ vệ sinh của cả 2 ki ốt là 8.114.000đ. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu đòi số tiền tương đương với thời gian chưa bàn giao ki ốt là có căn cứ.

Việc bà H trình bày đồng thời xuất trình một số phiếu thu chứng minh việc Công ty HM thu tiền thuê mặt bằng đối với ô A63 trong một số tháng là 120.000đ/m², đây là thỏa thuận miệng giữa bà H và Công ty HM đã được các bên tự nguyện thực hiện xong. Vì vậy, không có căn cứ buộc Công ty HM phải trả lại bà H số tiền đã thuê ki ốt trước đó.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử khi đơn khiếu nại của bà H đối với Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2018/QĐXXST-DS ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xác định sai tư cách của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H (Bị đơn) thành Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2018/QĐXXST-DS ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm có ghi sai tư cách của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/10/2018, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã hoãn phiên tòa và khắc phục sai sót nêu trên bằng Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2018/QĐ-SCBSQĐ ngày 13/11/2018 để xác định lại tư cách bảo vệ của luật sư và thông báo mở lại phiên tòa vào hồi 14 giờ 00 ngày 30/11/2018. Tại phiên tòa sơ thẩm được mở lại vào ngày 30/11/2018, luật sư Nguyễn Văn Á đã có mặt tại phiên tòa để tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H. Do vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của bà H đã được bảo đảm. Sai sót đã được cấp sơ thẩm khắc phục trước khi mở phiên tòa nên đây không phải lý do để hủy án sơ thẩm.

Bà H là người ký kết Hợp đồng và là người trực tiếp trả tiền thuê ki ốt của Công ty HM nên Công ty HM khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại mặt bằng và thanh toán tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng thì bà H là Bị đơn trong vụ án,

không cần thiết phải đưa ông Nguyễn Đình V (chồng bà H) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. UBND quận Nam Từ Liêm cũng không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án sơ thẩm tuyên chưa chính xác nên HĐXX sẽ sửa về cách tuyên.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Xác nhận hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 60/HĐ-CTHM ngày 06/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM và bà Nguyễn Thị H đã hết hạn từ ngày 01/7/2017.

Bà Nguyễn Thị H phải bàn giao trả Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM mặt bằng kinh doanh tại địa chỉ ô số A82 và A63 khu Chợ S ĐM

2. Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng và thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM tổng cộng là 8.114.000đ (Tám triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ theo BL số 008173 ngày 12/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, nay còn phải nộp tiếp 3.000.000đ.

Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM 600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo BL số 0021 ngày 14/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận Nam Từ Liêm
- Chi cục THA quận Nam Từ Liêm
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hạnh